



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Bretagne

Rennes, le 03 MAR. 2016

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC)
de l'Ilot de l'Octroi
sur la commune de Rennes (35)
- dossier reçu le 04 janvier 2016 -

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 04 janvier 2016 et conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement (CE), Madame la maire de Rennes a saisi pour avis le préfet de la région Bretagne, autorité compétente en matière d'environnement (Ae), du dossier relatif à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Ilot de l'Octroi sur le territoire de sa commune.

Le projet relève de la rubrique n° 33 de l'annexe à l'article R. 122-2 : Zone d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération. Il est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, notamment les articles R. 122-1 à R. 122-15 dont l'article R. 122-5 qui définit le contenu de l'étude d'impact.

Suite à examen au cas par cas préalable, un arrêté préfectoral en date du 16 mars 2015 a conclu à la nécessité de réaliser une étude d'impact considérant le risque de pollution des sols lié aux activités passées ou existantes sur le site, la sensibilité importante du secteur du point de vue du risque d'inondation ainsi que la reconfiguration importante de cet espace localisé en entrée du centre-ville.

L'Ae a consulté par courriers en date du 13 janvier 2016 :

- le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement et a pris connaissance de l'avis émis par la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine en date du 05 février 2016 ;
- l'Agence régionale de santé (ARS) - délégation territoriale d'Ille-et-Vilaine et a pris connaissance de son avis émis en date du 05 février 2016.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue donc pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L. 122-1 IV du code de l'environnement). Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

Synthèse de l'avis

La ville de Rennes souhaite créer la ZAC de l'Ilot de l'Octroi afin de réhabiliter et de reconfigurer l'entrée sud-ouest de la commune et de prolonger les différents autres projets de mutation urbaine engagés en vue de 2030.

Cette ZAC, située à la confluence de l'Ille et de la Vilaine, a vocation à accueillir 170 logements associés à des activités de loisirs (culture, restauration...) tout en s'inscrivant dans son contexte urbain, paysager et architectural.

L'analyse de l'état initial a bien identifié de manière proportionnée les différents enjeux environnementaux correspondants tels que les risques liés aux inondations et à la pollution des sols ou l'insertion du projet. Les concertations menées ont permis de prendre en compte ces données dans la conception du projet en veillant à privilégier, le plus souvent, l'évitement puis la réduction des impacts. L'étude justifie, à l'échelle de l'ilot, les choix d'aménagement opérés eu égard de ses effets sur l'environnement sans toutefois présenter d'alternatives quant à la localisation du projet.

Toutefois, la précocité de la rédaction du rapport d'étude d'impact par rapport à l'obtention des derniers résultats d'analyses en cours (niveau piézométrique, précision quant à la pollution des sols...), le report à des dossiers ultérieurs (loi sur l'eau¹, plan de gestion des sols pollués) voire parfois le manque de précision de la définition de mesures (phase travaux par exemple), ne permet pas, entre autres à l'Ae, d'apprécier pleinement l'efficacité des mesures et de conforter la démarche conduite ainsi que les ambitions affichées de la collectivité. Or, ces éléments ont toute leur place dans l'évaluation environnementale du dossier et leur absence est préjudiciable à l'intérêt de l'étude d'impact si l'on se réfère aux enjeux exprimés.

L'importance de l'opération, certes relativement modeste par la taille, mérite que l'attention qui a été portée à la cohérence du projet soit poursuivie.

L'Ae recommande donc en particulier :

- *d'étayer la justification du choix du lieu au regard des sensibilités environnementales (zones inondables et pollution des sols) qui ont été précisées au cours des études ;*
- *de compléter l'étude sans reporter les informations à des dossiers ultérieurs et de développer la présentation de mesures visant à éviter, réduire et compenser les effets dommageables du projet sur l'environnement et la santé humaine (gestion des sols et eaux souterraines pollués, gestion des eaux pluviales, intervention sur la Renouée du Japon...), leur mise en œuvre opérationnelle, leur efficacité attendue ainsi que les modalités de leur suivi afin d'apprécier l'adéquation des mesures et la prise en compte de l'environnement qui conditionnent la faisabilité des aménagements prévus.*

L'Ae recommande par ailleurs :

- *d'approfondir la prise en compte des milieux naturels en cohérence avec l'articulation avec les différents documents de planification ainsi que les orientations affichées dans l'étude aussi bien en termes de continuité paysagère qu'écologique.*

¹ Dossier de déclaration loi sur l'eau déposé en janvier 2016 en cours d'instruction.

Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

1.1. Présentation du projet

Dans le cadre de son projet urbain pour 2030 intégrant la reconquête et la mutation de la commune vers l'ouest ainsi que la réappropriation des rives de ses cours d'eau, la ville de Rennes souhaite réhabiliter l'Ilot de l'Octroi en créant la ZAC du même nom. Le renouvellement de cette friche urbaine d'1 ha, délimitée par les rues de la Carrière, de Lorient et Louis Guilloux et bordant la confluence entre l'Ille et la Vilaine, porte sur une reconfiguration importante de l'espace. Celle-ci passe par la poursuite de la démolition progressive des bâtiments existants, à l'exception de ceux présentant un caractère patrimonial (maisons jumelles, maison de l'Octroi) et d'un hangar qui seront réhabilités. A cela s'ajoute la construction de 170 logements. Environ 1 000 m² d'activités culturelles, de loisirs et de restauration seront créés en rez-de-chaussé des projets de construction et de réhabilitation. Le hangar sera ainsi transformé en lieu de restauration en continuité du Mail Mitterrand, en lien avec les berges et en synergie avec le théâtre de la Paillette. Les immeubles, dont les sous-sols serviront au stationnement des résidents depuis les rues de Lorient et de la Carrière, présenteront des volumétries architecturales diversifiées (majoritairement R+2 et R+3, ponctuellement R+6 et R+9 ainsi qu'un bâtiment d'une douzaine de niveaux qui représentera l'emblème du site).

Le projet prévoit que des espaces publics (cale de descente à l'eau, venelle, jardin d'eau) séparent les différents lots bâtis. Il comprend également le reprofilage et le renforcement des berges qui constitueront un nouveau maillon des continuités douces (piétons, cycles) le long de l'Ille et de la Vilaine.



Modélisation du projet (source : étude d'impact)



Perspectives architecturales (source : plan guide)

1.2 Procédures relatives au projet

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Rennes a été approuvé le 17 mai 2004 et a fait l'objet de diverses évolutions. La dernière modification (n° 9) a notamment concerné l'îlot de l'Octroi en portant sur l'évolution de l'orientation d'aménagement, l'unicité du zonage (UO) ainsi que la suppression, en rive nord de la Vilaine, de la marge de recul de 15 m et de l'emplacement réservé à un chemin piéton. L'Ae précise que, depuis la rédaction du rapport d'étude d'impact, cette modification a été approuvée le 21 janvier 2016.

La programmation en logements fait s'inscrire le projet dans les orientations du plan local de l'habitat (PLH) 2015-2020 de Rennes Métropole quant à la répartition des typologies de mode d'accession. La localisation de l'opération, à proximité des dessertes en transports en commun et des liaisons douces, est cohérente avec les objectifs déterminés par le plan de déplacement urbain (PDU) de l'agglomération en matière de développement des recours aux modes de déplacements alternatifs.

Le dossier démontre donc l'articulation du projet avec les différentes orientations en matière d'urbanisme. *L'Ae considère malgré tout nécessaire de présenter les raisons et conséquences de cette modification (évolution du classement en matière d'urbanisme, aménagement des berges et de leurs abords).*

Du point de vue des continuités écologiques, le dossier détaille et explicite les dispositions du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne, présente celles du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Rennes et évoque le Plan bleu² de Rennes. *L'Ae souligne l'articulation d'échelle entre ces différents documents et considère qu'elle mériterait d'être poursuivie au niveau de l'îlot. Elle recommande donc de détailler les orientations du plan bleu concernant le secteur Octroi-Confluence et, d'une manière générale, d'étayer la prise en compte des orientations des différents documents (SRCE, SCOT, PLU ...) sur ce volet.*

1.3 Contexte environnemental et principaux enjeux identifiés par l'Ae

L'îlot de l'Octroi est situé au sein du grand espace de perméabilité (GEP) du bassin de Rennes du point de vue la cohérence écologique³ et fait partie du quartier péricentral « Bourg l'Evêque – La Touche – Moulin du Compte » en entrée sud-ouest du centre-ville de Rennes, à 1 km du cœur de la Métropole.

Il est desservi par des axes structurants majeurs du réseau viaire. La rue de Lorient, en particulier, reliée à la route de Lorient (RN 24 axe Rennes / Lorient), supporte un trafic routier urbain important (19 550 véhicules/j au niveau du carrefour avec la rue Guilloux) générant des nuisances sonores⁴ et participant au dépassement des seuils de qualité de l'air. La rue de Lorient constitue en l'état actuel une coupure manifeste dans les liaisons douces est-ouest parallèles ou associées au réseau Ille et Vilaine.

En parallèle de la ZAC, la ville projette également le réaménagement des espaces publics viaires existants comprenant la requalification de la rue de Lorient (réorganisation des voies de circulation et création de pistes cyclables), le réaménagement du carrefour entre cet axe et la rue Louis Guilloux ainsi que la suppression du passage à niveau rue Marboeuf. Il est également envisagé la création d'un ponton sous le pont de la Confluence qui permettrait d'assurer la continuité de la berge en rive droite⁵.

2 Volet paysager spécifique de l'étude du schéma d'armature urbaine.

3 Actions prioritaires essentielles du GEP n°26 du SRCE Bretagne : Prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité à l'échelle des projets urbains ; Aménagements et pratiques de gestion des espaces favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.

4 Infrastructure classée en catégorie 3 (largeur affectée par le bruit : 100 m de part et d'autre). Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'agglomération de Rennes (approuvé le 22/09/2011) indique la présence de points noirs le long de la rue de Lorient.

La limite sud de l'îlot est constituée de la rive droite de l'Ille puis de la Vilaine. Le contexte hydraulique est donc marqué par la confluence de ces deux cours d'eau. Le secteur d'étude fait partie du territoire identifié comme à risque important d'inondations (TRI) « La Vilaine de Rennes à Redon ». L'Ille et la Vilaine font ainsi l'objet du plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet⁶ dont le périmètre inclut en partie le site du projet le long des berges. L'étude a, de plus, révélé que la zone d'expansion pour la crue centennale de référence est beaucoup plus vaste que celle inscrite au PPRi. La Vilaine fait également l'objet d'un programme d'action de prévention des inondations (PAPI) 2012-2018.

De plus, ce secteur est concerné par le risque de remontée de nappe, la nappe d'accompagnement de la Vilaine se trouvant proche de la surface du sol.

Depuis le site des Prairies Saint-Martin, au nord, un cheminement longe les rives de l'Ille vers le sud et s'interrompt au niveau du pont de la Confluence. Le dernier tronçon, juste en amont du site de l'Octroi est bordé par une végétation dense en rive. Au droit du projet, les rives, non accessibles actuellement, ne sont pas endiguées et les berges, naturelles et abruptes, sont pourvues d'une ripisylve à Frênes et Aulnes. Un espace arboré se trouve en cœur d'îlot. Ces milieux naturels abritent différents cortèges d'oiseaux dont la moitié est protégée à l'échelle nationale. Quatorze espèces d'insectes sont également présentes dont un genre de libellule, le Pennipatte orangé, quasi menacé à l'échelle de la France mais assez commun en Bretagne. Concernant la flore, il importe de noter, à l'est du site, au pied de la ripisylve, la présence de la Renouée du Japon qui est une espèce extrêmement invasive.

Le site, anciennement dédié à des activités, dont certaines subsistent encore au sein d'une offre commerciale présentant les caractéristiques d'un tissu de faubourg très diffus, est actuellement occupé par des collectifs vieillissants ainsi que par quelques maisons et des locaux d'activités (garage, magasins, hangars).

Certains bâtiments de l'îlot (pavillon de l'Octroi, maisons jumelles) ou situés en périphérie immédiate (théâtre, bureau de l'Octroi, hôtel et minoterie Métayer, maison bourgeoise) constituent des bâtiments structurants et/ou des éléments du patrimoine présentant un intérêt architectural, culturel et/ou historique⁷.

Les activités du site sont à l'origine d'une pollution du sol (correspondant pour la suite de l'avis au sol et à l'air du sol⁸) et des eaux souterraines⁹.

Au vu du projet et de son contexte, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae concernent :

- la gestion des eaux pluviales et la préservation des champs d'expansion des crues ;
- la prise en compte, dès la conception de l'aménagement, en phase chantier comme après réalisation, de la pollution des sols et des eaux ;
- l'insertion paysagère et architecturale du projet ;
- la prise en compte des espaces naturels et des espèces notamment celles protégées ou invasives ;
- la commodité et la salubrité des riverains (déplacements, bruit, air, énergie).

5 La mise en place de ce ponton est soumise à deux conditions qui restent à vérifier précisément : tirant d'air sous le pont et incidence du ponton sur la ligne d'eau en période de crue.

6 Approuvé le 10/12/2007.

7 Bâti patrimoniaux inscrits au PLU.

8 L'air du sol correspond à la phase gazeuse du sol occupant, avec la phase liquide, les espaces libres entre les agrégats solides.

9 Sol : Hydrocarbures, métaux (notamment plomb, cadmium et zinc) et tétrachloroéthylène ; air du sol : hydrocarbures, trichloroéthylène, tétrachloroéthylène et chloroforme ; eaux souterraines : hydrocarbures, métaux, traces de chloroforme et de phénol.

2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Le dossier transmis à l'Ae pour avis comprend une étude urbaine (plan guide), une étude d'impact et le projet de plan périmétral. L'étude d'impact, dont les noms et qualités des auteurs sont indiqués, présente clairement, dans une rédaction explicite et accessible au grand public, le projet et son contexte à l'exception de quelques résultats finaux d'analyse (précision sur la pollution des sols et des eaux souterraines, niveau de remontée des nappes). Elle est conclue par un résumé non technique d'égale qualité, suffisamment exhaustif pour faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans les chapitres précédents de l'étude.

2.2. Qualité de l'analyse

L'analyse conduite au cours de l'élaboration du projet a mené à une bonne compréhension du site, des sensibilités de la zone et des enjeux environnementaux du territoire associés.

Comme le souligne le dossier, dont le chapitre consacré aux mesures compensatoires se limite à mentionner l'absence d'effet résiduel négatif justifiant une compensation, la conception du projet, après le site retenu, s'est attachée à suivre la logique de l'évaluation environnementale en privilégiant, le plus souvent, l'évitement puis la réduction des impacts du projet sur l'environnement. Cette prise en compte des enjeux environnementaux a guidé les choix d'aménagement. Le volet relatif aux milieux naturels et aux espèces, présentant un niveau d'enjeu moyen, fait exception, l'analyse ne s'appuyant pas suffisamment, notamment, sur les résultats et préconisations de l'inventaire faunistique et floristique réalisé en 2014 dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas préalable.

Quelques items (déplacements, bruit) nécessitent d'être approfondis. Plus globalement, la constitution du dossier transmis à l'Ae étant intervenue précocement par rapport à l'obtention de différents résultats d'études complémentaires (pollution des sols et des eaux souterraines, niveau de remontée des nappes), l'étude d'impact n'est pas suffisamment finalisée sur ces thématiques pour pouvoir apprécier pleinement l'impact potentiel du projet ni, par conséquent, la pertinence de la prise en compte des enjeux environnementaux correspondants malgré la forte volonté affichée de s'inscrire dans une démarche d'évitement et de réduction des impacts.

Par ailleurs, l'étude associe les dispositions de suivi aux mesures compensatoires et n'en présente donc pas. Or, de telles dispositions s'appliquent à tout type de mesure afin d'en apprécier l'efficacité et d'en assurer la pérennité.

L'Ae invite le porteur de projet à justifier le choix du site au vu des sensibilités qu'il présente, à poursuivre sa démarche et à étayer son analyse en complétant l'étude d'impact dès le dossier de création pour ce qui fige les orientations d'aménagement et au plus tard lors de la réalisation pour le reste. Elle lui recommande également de présenter les modalités de suivi associées aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation qu'il a prévues.

En outre, certaines mesures présentées dans l'étude d'impact ont la particularité d'être exposées comme si elles émanaient d'une tierce personne, en l'occurrence le prestataire, sans que le commanditaire, à savoir la commune, ne se trouve impliqué par ces propositions.

L'Ae recommande que les mesures soient présentées non comme des préconisations du bureau d'étude mais telles des engagements du porteur de projet.

Hormis la rédaction prescriptive de certaines mesures, des engagements intéressants sont mentionnés mais le dossier ne présente pas les modalités de mise en œuvre de ces dispositions en reportant à l'obtention de résultats complémentaires, au respect de la réglementation, ou à un dossier ultérieur.

L'Ae rappelle par exemple que la présentation ultérieure d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau n'exonère pas le maître d'ouvrage de l'obligation de fournir dans l'étude d'impact les renseignements requis en matière d'impacts sur l'eau, et de mesures pour en assurer la maîtrise. Le dossier est donc à compléter sur ce point.

D'une manière générale, l'Ae recommande que l'étude d'impact permette, par elle-même, la meilleure intégration environnementale possible du projet et constitue un document à part entière contenant les éléments permettant d'apprécier les impacts du projet, la pertinence des choix opérés, l'efficacité des mesures retenues ainsi que prise en compte de l'environnement.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. La phase travaux

L'étude ne qualifie pas précisément l'impact sur la circulation durant le chantier (durée, nombre de passages d'engins, gabarit, état des voies publiques...) et prévoit, sans développer, d'organiser des plans de circulation temporaire.

L'Ae recommande d'étayer ce volet, de confirmer la mise en place, en tant que de besoin, d'un système de décrochage des roues et de s'assurer de la cohérence entre les itinéraires de délestage mis en place dans le cadre de la ZAC et les autres travaux de voirie (requalification de la rue de Lorient, réaménagement du carrefour avec la rue Guilloux, suppression du passage à niveau).

L'étude expose les effets liés aux déchets de chantier (terrassements, déblais de terre polluée, travaux de génie civil de construction) mais ne fait pas mention des démolitions restant à effectuer. Les démolitions de bâtiments qui s'avèreraient nécessaires devront être considérées comme faisant partie intégrante du projet et, à ce titre, être intégrées dans l'analyse des impacts en phase chantier. Comme cela est présenté pour les terrassements et constructions, des mesures devront ainsi être prises en phase amont en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante et pour limiter la production et l'envol de poussières.

En outre, l'Ae recommande que l'étude présente concrètement la prise en compte du risque de contamination des sols, des eaux souterraines et superficielles lié à la pollution des sols et des eaux souterraines.

Concernant les milieux naturels, le rapport d'étude fait référence à des précautions spécifiques à prendre pour éviter la dissémination de la Renouée du Japon notamment par voie aquatique. Il indique par ailleurs qu'il n'y aura pas d'intervention en période de nidification des oiseaux.

L'Ae recommande, d'une part, de préciser les modalités effectives de mise en œuvre des mesures d'évitement visant à prévenir la propagation d'espèces invasives et, d'autre part, au vu de l'ensemble des résultats des inventaires faunistiques, de démontrer la prise en compte des espèces animales quelle que soit la période de présence (hiver compris) ou le groupe d'appartenance (libellule par exemple).

3.2. Les eaux pluviales et les champs d'expansion des crues

L'étude d'impact a approfondi les données recueillies dans le cadre du PPRi en vérifiant la topographie du terrain, ce qui a conduit à déterminer de nouvelles emprises du champ d'expansion des crues. Les résultats ont en effet révélé une zone inondable beaucoup plus vaste que celle identifiée au PPRi et concernant approximativement la moitié de la superficie de l'îlot. Le rapport d'étude d'impact (résumé non technique) indique cependant une zone rouge inchangée.

Le projet d'aménagement a tenu compte de ces nouvelles données quant à la conception des espaces publics (remodelage général des espaces bordant la Vilaine, expansion de l'ouvrage de stockage des eaux pluviales) et, pour les secteurs artificialisés dans le champ d'expansion, a déterminé des volumes de compensation.

Au vu du tracé des zones inondables de l'état actuel présenté dans le plan guide, les volumes compensatoires de stockage de l'eau en cas d'inondation intègrent des volumes constituant d'ores et déjà le champ d'expansion des crues avant projet. Cette confusion nuit à l'appréciation de l'adéquation de cette mesure qui passe par la comparaison soit du volume soustrait et de celui créé soit du volume existant et du volume futur.

L'Ae recommande de clarifier ces deux points et de lever toute ambiguïté.

La mutualisation des dispositifs de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales ainsi que des espaces inondables a conduit à la création d'un jardin d'eau favorable tant d'un point de vue écologique que du cadre de vie. Le rapport d'étude d'impact indique que ces mesures seront détaillées et précisées ultérieurement au stade du dossier qui sera réalisé au titre de la Loi sur l'eau.

Il importe de poursuivre la démarche de prise en compte de l'environnement et de démontrer l'efficacité attendue de ces mesures en prenant en compte, d'une part, les enjeux identifiés tels que le risque de remontée de la nappe dans les ouvrages de rétention et la saturation des réseaux de collecte des eaux pluviales et, d'autre part, la situation la plus défavorable du point de vue du cumul de volumes à stocker entre les fonctions bassin d'orage et champ d'expansion des crues.

3.3. La pollution des sols et des eaux souterraines

L'étude a mis en évidence une contamination plus ou moins notable et/ou étendue du sol, de l'air du sol et des eaux souterraines en différents éléments. Une nouvelle phase d'investigations sera engagée début 2016 afin de préciser le degré de pollution au droit et en aval immédiat du hangar réhabilité. Rennes Métropole prévoit la réalisation d'une dépollution des sols. Un plan de gestion sera établi et une analyse des risques résiduels réalisée.

L'Ae recommande de présenter les résultats des nouvelles investigations, de préciser le dispositif pour la mise en œuvre et le suivi de la dépollution, de justifier de l'efficacité attendue des mesures prises (acceptabilité des déblais évacués, recouvrement de l'ensemble de l'îlot). Le maître d'ouvrage est ainsi invité à démontrer la compatibilité entre les usages envisagés (habitat, salle de restauration, espaces verts...) et la qualité des milieux (sols, eau souterraine, air¹⁰). Des mesures de suivi de cette qualité devront être mises en place.

10 En raison des potentielles émanations gazeuses liées à la pollution de l'air du sol.

3.4. L'insertion paysagère et architecturale du projet

La requalification de cette entrée de ville a été au cœur de la logique de conception de ce projet de renouvellement urbain dans le prolongement du Mail Mitterrand réaménagé et conduisant au centre-ville de Rennes. Le bâti patrimonial sera conservé et réhabilité. Un lien en termes d'activités avec le théâtre doit créer un pôle de loisirs et d'animations aux portes du centre-ville. Cela permettra d'ancrer le projet dans le quartier.

Par des ouvertures créées en direction du fleuve, le projet offre la possibilité de poursuivre, dans la continuité d'autres opérations d'aménagement, la réappropriation des berges. Le fleuve est, de plus, rendu visible en créant des percées visuelles offrant également des perspectives urbaines sur les autres bâtiments de grande hauteur marqueurs du quartier (ancien centre des télécommunications, Cap Mail).

L'Ae précise que cette insertion architecturale et la perception du projet dépendront également des choix, notamment en matière de volumétrie des bâtiments, que fera le groupement d'architectes qui sera retenu.

Le projet se veut par ailleurs faire écho aux autres projets urbains du quartier tels que le secteur du Moulin du Comte ou le Jardin de la Confluence en servant d'interface entre ces grands espaces publics paysagers structurants. Selon les ambitions présentées, il doit également être le prolongement vers le sud des berges depuis les prairies Saint-Martin. L'ouverture vers la Vilaine ou le jardin d'eau notamment répondent à cet objectif. La suppression de la ripisylve, sans réelle compensation, ne semble toutefois pas participer à cette démarche de trait d'union vert.

3.5. Les milieux naturels

L'inventaire faunistique réalisé en 2014 et complété par une prospection hivernale en 2015 a été fait de façon quelque peu tardive dans la saison, notamment vis-à-vis des espèces nicheuses précoces. Il s'agit du seul item environnemental pour lequel il n'est pas présenté de mesure de réduction (si ce n'est en phase travaux) ni de compensation.

Or, l'étude faune-flore de 2014 préconisait pourtant la conservation de la ripisylve. De plus, les orientations en matière d'aménagement à différentes échelles y compris la volonté affirmée de la collectivité, visent à favoriser les continuités naturelles dans l'espace urbain en valorisant la dimension environnementale de l'îlot.

Conformément à la logique que la ville affiche clairement dans le cadre de ce projet de vouloir s'inscrire dans les objectifs de restauration de la fonctionnalité écologique des milieux naturels, de favoriser les continuités naturelles en milieu urbain et d'intégrer les corridors écologiques à l'échelle de la ville, l'Ae recommande que la finalisation de la réflexion sur les futurs espaces publics en berges permette de démontrer davantage la mise en œuvre d'aménagements et de pratiques de gestion favorables à une prise en compte globale de la biodiversité.

3.6. La commodité et salubrité des riverains

L'étude d'impact a apprécié le contexte du projet quant à la circulation actuelle du secteur. L'importance du trafic étant à l'origine d'un niveau de bruit notable, l'étude se réfère à la réglementation relative au classement sonore de la rue de Lorient pour prévoir l'isolation acoustique des façades concernées. De plus, la bonne desserte du quartier en mode de déplacement alternatifs ainsi que le report d'une partie de la circulation sur des axes plus éloignés de l'îlot suite aux différents aménagements de voiries prévus devraient permettre de limiter voire diminuer l'importance du trafic routier et les nuisances sonores induites.

Mais les activités culturelles, de loisirs et de restauration sont, quant à elles, envisagées dans le projet sans que leurs conséquences en matière de circulation ou de bruit ne soient évaluées.

L'Ae recommande de considérer les impacts du projet global (espaces privés comme publics, habitations et activités) et de s'assurer que les activités ne provoquent pas de nuisance, ni de gêne, notamment sonore ou en matière de circulation et de stationnement pour les logements attenants et les riverains.

L'Ae recommande, par ailleurs, à l'image de la prise en considération des nuisances sonores générées par la circulation, de tenir compte de l'importance du trafic routier dans le secteur et des rejets atmosphériques liés vis-à-vis de la qualité de l'air intérieur des locaux.

Egalement dans un souci de protection de la santé publique, elle indique par ailleurs que le recours à des plantations produisant peu ou pas de pollens ou de graines allergisants mériterait d'être privilégié pour le jardin public et les espaces verts.

Une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée en mai 2015 et est reprise de façon détaillée et explicite dans l'étude d'impact. A partir du croisement des estimations des besoins futurs et des sources d'approvisionnement en énergie possible pour le quartier, y compris l'opportunité de la création d'un réseau de chaleur, des scénarios de performance énergétique ont été établis. Après concertation, le choix du maître d'ouvrage s'est porté sur des logements passifs et une combinaison en énergie renouvelable¹¹.

Afin de parfaire le volet relatif aux consommations énergétiques, l'Ae recommande d'étayer la réflexion concernant les réseaux de chaleur (justification du choix de l'hypothèse du raccordement nord, prise en compte de la conclusion sur la pertinence de la création d'un micro-réseau) et de préciser les motivations du choix du scénario privilégié notamment du point de vue des émissions de gaz à effet de serre¹².

L'Ae souligne cependant la traduction de l'étude énergie dans le rapport d'étude d'impact ainsi que les orientations retenues, le choix d'un scénario passif étant plus ambitieux que le simple respect de la réglementation thermique en vigueur et s'inscrivant dans la logique de privilégier l'évitement et la réduction de l'impact, en l'occurrence les économies d'énergie étant recherchées préalablement au recours à la production d'énergies renouvelables.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,
pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur régional
Le Directeur adjoint

Patrick SEAC'H

¹¹ **Chauffage** : ventilation mécanique contrôlée double flux et électricité ; **Eau chaude sanitaire** : récupération d'énergie sur les eaux usées (30%) et appoint gaz ; **Electricité** : production photovoltaïque 30 % des besoins en auto consommation et appoint réseau électrique.

¹² Le scénario Sc5 (passif + énergie renouvelable mutualisée entre tous les bâtiments de l'îlot) émet approximativement deux fois moins de CO₂ par an.